Protokoll der 78. ordentlichen Generalversammlung der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung ABAU vom Freitag, 25.04.2025 im Gasthof zum Schützen, Aarau

Vorsitz:	Bruno Alberti, Präsident	
Protokoll:	Sarah Lehmann, Aktuarin	
Anwesend:	Vorstand:	Willi Joller
		Sinem Seyvan
		Esther Wyss Häsler
	Revisionsstelle:	Alexandra Flammer, Gruber Partner AG
	Geschäftsstelle:	Daniela Keller, Esther Otto, Isabelle Aebi, Sasa Vuckovic, René Senn
	Anwesende Mitglieder:	122
	Gäste:	Alexandra Flammer, Gruber Partner AG
Entschuldigt:	Vorstand:	Lukas Nadig, Martin Wehrli
Beginn:	19:04 Uhr	
Ende:	20:06 Uhr	

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der StimmenzählerInnen
2. Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 26. April 2024
3. Mutationen
4. Jahresbericht 2024
5. Jahresrechnung 2024 und Bericht der Revisionsstelle
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2024
7. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung 2024
8. Wahl der Revisionsstelle für das Jahr 2025
9. Antrag Fensterersatz Siedlung Achenberg 2
10. Antrag Sanierung Fassade Telli C
11. Verschiedenes und Umfrage

1 Begrüssung und Wahl der StimmenzählerInnen

Der Präsident Bruno Alberti begrüsst die Anwesenden. Es wurden 122 Stimmkarten abgegeben.

Absolutes Mehr: 62 Stimmen
Zweidrittelmehrheit: 81 Stimmen

Zur Wahl als StimmenzählerInnen werden Antje Kirchhofer, Erwin Weber, Elisabeth Ulrich und Yvonne Frei vorgeschlagen.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, die vorgeschlagenen StimmenzählerInnen zu wählen.

Wahlresultat: Die StimmenzählerInnen werden einstimmig gewählt.

2 Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 26. April 2024

Es gibt keine Wortmeldungen.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 26. April 2024 zu genehmigen.

Beschluss: Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

3 Mutationen

Im Jahr 2024 sind 98 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen worden, davon 71 im Telli Ersatzneubau.

In einer Schweigeminute wird der verstorbenen Genossenschaftsmitgliederinnen Céline Stücheli-Studer, Liselotte Herzog und Stephanie Mühlethaler gedacht.

4 Jahresbericht 2024

Der Präsident erläutert den Jahresbericht 2024. Es gibt keine Wortmeldungen.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, den Jahresbericht 2024 zu genehmigen.

Beschluss: Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

5 Jahresrechnung 2024 und Bericht der Revisionsstelle

Die Geschäftsführerin Daniela Keller erläutert die Jahresrechnung. Es gibt keine Wortmeldungen.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, die Jahresrechnung 2024 zu genehmigen.

Beschluss: Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

6 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2024

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, dem Übertrag des Jahreserfolges von CHF -28'386.99 bzw. des Bilanzgewinnes von CHF 3'793'237.03 auf die neue Rechnung zuzustimmen.

Beschluss: Die Generalversammlung stimmt dem Übertrag des Jahreserfolges von CHF -28'386.99 bzw. des Bilanzgewinnes von CHF 3'793'237.03 auf die neue Rechnung einstimmig zu.

7 Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung 2024

Antrag: Die Revisionsstelle stellt den Antrag, der Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsführung zuzustimmen.

Beschluss: Die Entlastung wird einstimmig erteilt.

8 Wahl der Revisionsstelle für das Jahr 2025

Es gibt keine Wortmeldungen.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, die Firma Gruber Partner AG, Aarau, zur Durchführung einer eingeschränkten Revision nach Art. 727 OR gemäss den gesetzlichen Bestimmungen als Revisionsstelle für eine Amtsdauer von einem Jahr zu wählen.

Wahlresultat: Zur Durchführung einer eingeschränkten Revision nach Art. 727 OR wird die Gruber Partner AG, Aarau, als Revisionsstelle für eine Amtsdauer von einem Jahr einstimmig gewählt.

9 Antrag Fenster- und Storenersatz Siedlung Achenberg 2

Cécile Pinter: Im Jahr 2000 wurden an der Achenbergstrasse einzelne Fenster revidiert. Eine umfassende Erneuerung aller Fenster fand jedoch nicht statt.

Bruno Alberti: Die Fenster, die nun ersetzt werden sollen, stammen aus dem Jahr 1993. Ihre durchschnittliche Lebensdauer liegt bei 25 bis 30 Jahren. Entscheidend ist dabei nicht nur das Alter, sondern auch ihr technischer Zustand. Die Fenster schliessen nicht mehr zuverlässig, und es zieht hinein. Auch wenn einige besser erhalten sind als jene auf den Vergleichsbildern, sollen alle gleichzeitig ersetzt werden – mit dem Ziel eines einheitlichen Zustands, was auch dem Ökologiekonzept entspricht.

Bernhard Meichtry: In meiner Wohnung sind ausschliesslich Kunststofffenster verbaut, alle in gutem Zustand. Sie lassen sich einwandfrei schliessen und halten dicht – ebenso die Storen. Auf der Westseite wurden die Fenster bereits ersetzt. Lediglich an einer Stelle sind die Bänder der Storen zu kurz, sodass sie sich dort nicht richtig schliessen lassen. Dieses Problem besteht schon, seit ich hier wohne – seit 50 Jahren. Insgesamt ist bei uns alles in Ordnung, abgesehen von den Holzfenstern im Keller. Deshalb stellt sich für mich die Frage: Muss der Ersatz wirklich überall erfolgen? Wurde das im Einzelfall überprüft? Müssen die Fenster tatsächlich an allen Stellen ausgetauscht werden? Dass die Storen ersetzt werden sollen, sehe ich ebenfalls so. Da sollte man genau hinschauen. Meine funktionieren einwandfrei, andernfalls hätte ich sie längst selbst repariert.

Bruno Alberti: Natürlich können Fenster je nach Pflege, Lüftungsverhalten und Exposition – etwa bei geringerer Schlagregenbelastung – länger halten. Dennoch ist vorgesehen, sowohl Storen als auch Fenster überall gleichzeitig zu ersetzen, um einen einheitlichen Zustand und ein gleichmässiges Erscheinungsbild sicherzustellen.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, den Sanierungskredit von CHF 570'000.00 für den Ersatz der Fenster und Storen in der Siedlung Achenberg 2 in Aarau zu genehmigen.

Beschluss: Die Sanierung der Fenster in der Siedlung Achenberg 2, wird mit 9 Enthaltungen und 1 Ablehnung angenommen.

10 Antrag Sanierung Fassade Telli C

Mirjam Wiktora: Ich unterstütze die Fassadensanierung, wichtig ist mir aber, dass der Charme der Häuser erhalten bleibt. Besonders sollten das Grün der Fassaden, das Bordeauxrot der Geländer und die Farben im Eingangsbereich beibehalten werden. Gibt es schon ein Farbkonzept?

Bruno Alberti: Die Farbe steht noch nicht fest. Wir wollen zuerst den Kredit bewilligen lassen und dann die Meinung des Architekten einholen. Vermutlich bleibt es bei einem ähnlichen Farbton. Die Geländer werden ersetzt – ob Holz oder Metall, ist noch offen. Wir nehmen deinen Hinweis gerne auf und besprechen das mit dem Architekten.

Mirjam Wiktora: Man könnte auch Metall bordeauxrot streichen.

Bruno Alberti: Das stimmt, könnte aber das Gesamtbild verändern. Wir nehmen das auf und klären es mit dem Architekten.

Mirjam Wiktora: Ich möchte noch einen Antrag stellen: Seit der Sanierung des Telli-Zentrums haben wir ein massives Taubenproblem. Die Vögel nisten in den Storenkästen, der Kot ist gesundheitsschädlich und zerstört Oberflächen. Ich finde, eine Abdeckung der Storenkästen sollte bei der Sanierung berücksichtigt werden.

Bruno Alberti: Das nehmen wir gerne auf und bringen es in die Baukommission.

Mirjam Wiktora: Und noch ein Punkt: Viele Fensterläden sind stark ausgebleicht und lassen sich kaum mehr reinigen. Bitte prüfen, ob diese sandgestrahlt und neu lackiert werden können.

Bruno Alberti: Das werden wir bei der Fassadensanierung auf jeden Fall prüfen. Ob alle oder nur einzelne, klären wir noch. Bitte fass diese drei Anliegen zusammen und sende sie an Daniela Keller.

Daniela Keller: Mir ist aufgefallen, dass es in der Präsentation fälschlicherweise um Fenster und Storen ging. Tatsächlich geht es um die Fassadensanierung.

Bruno Alberti: Im Jahresbericht ist das korrekt aufgeführt.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, den Sanierungskredit von CHF 673'000.00 für die Fassadensanierung in der Siedlung Telli C in Aarau zu genehmigen.

Beschluss: Die Sanierung der Fassaden in der Siedlung Telli C, wird mit 1 Enthaltung angenommen.

11 Verschiedenes und Umfrage

Kasper Germann: Seit Ende 2023 haben wir eine PV-Anlage. Wurde diese durch die ABAU bezahlt? Mich interessiert, was sie gekostet hat und warum wir trotz PV-Strom einen so hohen Strompreis zahlen. Wir haben 2 Rappen Vergünstigung gegenüber dem Normaltarif, zahlen aber 30 Rappen, während die Ortsbürgersiedlung nur 15 Rappen zahlt. Warum ist das so?

Wie wird der Solarstrom auf die Wohnungen verteilt? Bei Überschuss zählt der Zähler korrekt, aber was passiert, wenn weniger produziert wird, als alle benötigen?

Und noch eine Anregung: Ich fände es gut, wenn wir im Jahresbericht eine Übersicht zu den PV-Anlagen hätten, mit Zahlen zu Produktion, Einspeisung und Einnahmen.

Bruno Alberti: Die Idee mit der Übersicht nehmen wir gerne auf. Zur Vergünstigung: An der letzten GV wurde beschlossen, dass der PV-Strom 2 Rappen günstiger als der Normaltarif ist. Das soll fair bleiben, weil die PV-Anlage von allen ABAU-Mitgliedern bezahlt wurde, aber nur jene profitieren, die in einer Liegenschaft mit PV-Anlage wohnen.

Zur Verteilung des Stroms: Das ist technisch komplex. Auch Eniwa hat dafür keine einfache Lösung. Ich weiss, dass du schon Kontakt hattest.

Kasper Germann: Eniwa konnte mir nicht helfen.

Bruno Alberti: Dann kann ich dir da leider auch nicht weiterhelfen.

Kasper Germann: Und warum zahlen die Ortsbürger nur halb so viel?

Bruno Alberti: Wir könnten den Preis theoretisch auch so festlegen, wenn wir wollten.

Kasper Germann: Werden die Einnahmen für die Abschreibung der Anlage verwendet?

Bruno Alberti: Genau, die Einspeisung bringt Einnahmen für die ABAU, wie Mieten auch.

Kasper Germann: Ich hoffe nur, Eniwa schlägt da nichts drauf.

Bruno Alberti: Das sollte sicher nicht passieren.

Stefan Herzig: Eniwa hat mir gesagt, der Strompreis sinkt 2025.

Bruno Alberti: Richtig. Wir bleiben einfach immer 2 Rappen unter dem Normaltarif.

Esther Measho: Gehört der Siedlungsbotschafter zum Botschafterkonzept?

Bruno Alberti: Ja, das ist Teil davon.

Esther Measho: Und wie weit ist das Konzept?

Bruno Alberti: Die GV hat es letztes Jahr genehmigt. Es braucht Personen aus der Siedlung, die eine Siedlungsbotschaft beantragen. Dann startet der Prozess, aber nicht durch den Vorstand.

Esther Measho: Gut, danke.

Giancarlo Serafin: Ich finde es speziell, dass der Vorstand bei diesem Konzept nichts initiiert. Da fehlt für mich ein Umsetzungsplan. Zur PV-Anlage: Heisst das, die 2 Rappen ergeben sich, weil alle die Kosten mittragen?

Bruno Alberti: Genau.

Giancarlo Serafin: Die Kosten werden also über den Mietzins finanziert?

Bruno Alberti: Nein, der Mietzins wird dadurch nicht erhöht. Die ABAU finanziert die Anlagen aus den Gesamteinnahmen, auch von Häusern ohne PV-Anlage. Deshalb können wir den Strom nicht zu Herstellungskosten abgeben.

Giancarlo Serafin: Bei Neubauten fliessen Investitionskosten in die Mietberechnung ein.

Bruno Alberti: Die PV-Anlage läuft über eine separate Kostenstelle.

Giancarlo Serafin: Diese wird also nicht in den Mietzins eingerechnet?

Bruno Alberti: Genau.

Michael Stünzi: Wir möchten als Gruppe einen Antrag für eine Siedlungsbotschaft stellen.

Bruno Alberti: Bitte schickt eine Mail an die Geschäftsstelle mit den Namen der Antragsteller.

Mirjam Wiktora: Die Flink-App ist nicht obligatorisch, oder?

Bruno Alberti: Nein.

Mirjam Wiktora: Aber ich vermisse Infos für Mieter ohne Flink-App. Früher gab es Mitteilungen oder Aushänge, jetzt geht vieles unter.

Daniela Keller: Infos werden für alle auch als Ausdruck in den Hauseingängen aufgehängt. Was genau fehlt, kann ich nicht sagen.

Mirjam Wiktora: Zum Beispiel, dass die zuständige Dame gekündigt hat. Das ging unter. Auch die Reparaturmeldung ist nicht mehr auf der Website. Mir wurde gesagt, ich müsse das zwingend über die Flink-App melden, was machen denn Leute ohne App?

Daniela Keller: Diese Info stimmt nicht. Meldungen sind auch per Mail oder Telefon möglich. Aber es ist mehr Aufwand für die Hauswarte, weil sie es dann trotzdem in der App erfassen müssen. Unser Ziel ist, möglichst alles über die Flink-App abzuwickeln.

Mirjam Wiktora: Dann war ich da falsch informiert.

Daniela Keller: Schön, konnten wir das klären.

Julia Baumann: Im Waschraum hing eine Nummer, aber niemand hat abgenommen. Erst über die Flink-App kam heraus, dass die Nummer nicht mehr aktuell ist und alles über die App läuft.

Bruno Alberti: Das Problem nehmen wir auf. Am liebsten hätten wir alles in der App, aber Telefon und Mail sollen auch funktionieren.

Yvonne Frey: Stimmt es, dass wir keinen neuen Tumbler bekommen, wenn der alte kaputt ist?

Daniela Keller: Nein, das stimmt nicht. Wenn der Tumbler kaputtgeht, wird er ersetzt.

Yvonne Frey: Gut, das habe ich anders gehört.

Daniela Keller: Dann war das wohl ein Gerücht.

Nicola Brunner: Unser Tumbler war defekt, die Meldung über die Flink-App hat gut funktioniert. Nach zehn Tagen war er repariert. Es wäre schön, wenn man wüsste, was genau kaputt war.

Bruno Alberti: Nehmen wir auf.

Falko Meyer: Wie steht die ABAU zu PV-Anlagen auf Balkonen?

Bruno Alberti: Das Thema haben wir diskutiert, aber noch keine Entscheidung gefällt. Sollte es Anfragen geben, prüfen wir das nochmals.

Yakup Tasdemir: Ich wollte mich bedanken. Bei euch funktioniert alles super. Ein grosses Lob an René Senn und Sascha, ihr seid Macher. Danke!

Schluss

Um 20:06 Uhr ist der offizielle Teil der Generalversammlung zu Ende. Zum anschliessenden gesellschaftlichen Teil wird ein feines Abendessen serviert.

Aarau, 15. Juli 2025

Bruno Alberti, Präsident

Sarah Lehmann, Aktuarin